



” Czynniki zmian cen mieszkań na rynku pierwotnym w roku 2020

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

12 marca 2020





Przekroczenie wysokości historycznych, maksymalnych notowań przez nominalne średnie ceny mieszkań w większości największych polskich miast uruchomiło, przez proste analogie do poprzedniego szczytu cyklu koniunkturalnego, lawinę oczekiwań ich gwałtownych spadków, spekulacji o narastaniu bańki spekulacyjnej i perspektyw jej pęknięcia. Tymczasem dzisiejsza sytuacja na rynku jest skrajnie różna od tej, z którą mieliśmy do czynienia blisko dwanaście lat temu. Ceny w ujęciu realnym (po uwzględnieniu inflacji) nie są wysokie, stopy procentowe znacznie niższe, a poziom płac znacznie wyższy. Biorąc pod uwagę te podstawowe różnice, trzeba wskazać, że dostępność mieszkań wciąż jest znacznie wyższa niż wówczas, nawet przed szczytem ówczesnych wzrostów cen, a zachowania dzisiejszych nabywców mieszkań nie mają wiele wspólnego z często irracjonalnymi decyzjami uczestników rynku sprzed ponad dekady. Oczekiwanie szybkiego załamania rynku mieszkaniowego i dramatycznych spadków cen mieszkań wydaje się zatem przedwczesne, tym bardziej, że sytuację na rynku pierwotnym kształtować będzie w najbliższym czasie szereg czynników, które w większości powodować będą presję kosztową na wzrost cen. Jakie czynniki będą zatem kluczowe z punktu widzenia kształtowania cen na rynku pierwotnym mieszkań?

1. Utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania

Mimo oczekiwanego, a nawet już obserwowanego, spowolnienia gospodarczego w największych gospodarkach europejskich i gospodarce krajowej, liczba transakcji zawieranych na rynku nieruchomości nie maleje. Przy niskim poziomie stóp procentowych nieruchomości pozostaną jednym z najatrakcyjniejszych przedmiotów inwestowania, co w sytuacji niepewności w gospodarce i rosnącej inflacji będzie również stymulowało ich dalsze zakupy.

2. Wzrost kosztów energii elektrycznej

Samo budownictwo nie należy co prawda do branż elektrochłonnych, a zatem tych, w których udział zużycia energii elektrycznej w wartości dodanej tworzonej w sektorze jest wysoki. Wydawać by się zatem mogło, że wzrost cen energii elektrycznej nie powinien mieć znaczącego wpływu na koszty budowy mieszkań. Należy jednak zrobić tutaj dwa zastrzeżenia. Po pierwsze, w odróżnieniu od niektórych znacznie bardziej energochłonnych sektorów gospodarki, zużycie energii elektrycznej w budownictwie jest bardzo mało elastyczne. Dokonanie jakichkolwiek dostosowań i oszczędności jest mało prawdopodobne, co oznacza, że wzrost kosztów energii elektrycznej przenoszony jest na koszt budowy mieszkań praktycznie w stosunku 1:1. Po drugie, podwyżki cen energii elektrycznej wywołają znaczny wzrost kosztów produkcji kluczowych dla budownictwa mieszkaniowego materiałów budowlanych, w tym przede wszystkim cementu i stali, których produkcja należy do energochłonnych. Rosnące ceny prądu mają i nadal będą zatem miały znaczący wpływ na koszty budowy i w konsekwencji na ceny mieszkań.

3. Sytuacja na rynku pracy i otwarcie niemieckiego rynku pracy dla pracowników spoza Unii Europejskiej

Według szacunków gospodarka niemiecka potrzebuje od 800 000 do 1,5 miliona pracowników. Co prawda jej potrzeby związane są przede wszystkim z pracownikami wysoko wykwalifikowanymi, jednak w Niemczech brakuje również pracowników w budownictwie. Trudno oczywiście oczekiwać, że wyjazdy z Polski pracowników z Ukrainy (ponieważ największe obawy ich właśnie dotyczą) będą miały od razu masowy wymiar, stąd wpływ na sytuację na polskim rynku pracy, a w tym w budownictwie, prawdopodobnie



również będzie odłożony w czasie. Wydaje się jednak, że należy się liczyć z odpływem części Ukraińców pracujących w branży budowlanej już w bieżącym roku i jednocześnie ze wzrostem oczekiwań płacowych ze strony tych z nich, którzy zdecydują się w Polsce pozostać. W kolejnych latach, na problemy firm budowlanych z pozyskaniem wykwalifikowanych pracowników nakładać się będą również dodatkowe obciążenia firm działających w branży, związane głównie ze wzrostem płacy minimalnej (w bieżącym roku wzrost wyniósł 15%), a także składek na ubezpieczenia społeczne dla pracowników prowadzących działalność gospodarczą.

4. Wzrost cen gruntów pod zabudowę wielorodzinną

Popyt na grunty pod zabudowę wielorodzinną ze strony deweloperów nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Jest to konsekwencją zarówno dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym, jak i chęci zabezpieczenia ciągłości działania firm deweloperskich i wprowadzenia na rynek nowych projektów przed wejściem w życie standardu WT2021. Tymczasem podaż gruntów w największych polskich aglomeracjach jest mocno ograniczona. Poprawie sytuacji nie służą ani zmiany prawne dokonane w ciągu ostatnich kilku lat, ani trwające od kilku lat „mrożenie” gruntów pod projekty Programu „Mieszkanie Plus”. Konsekwentnie pogarszająca się, na skutek polityki prowadzonej przez państwo, sytuacja finansowa samorządów będzie również w przyszłości negatywnie wpływać na rynek gruntów pod zabudowę. Można bowiem oczekiwać, że tempo opracowywania i uchwalania przez gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pozostawiające i tak wiele do życzenia w latach poprzednich, jeszcze osłabnie.

5. Nowelizacja ustawy deweloperskiej

Trwają prace nad forsowaną przez UOKiK nowelizacją ustawy deweloperskiej, wprowadzającą – na wzór rozwiązań przyjętych w branży bankowej – Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Fundusz ten w założeniu ma gromadzić środki na wypadek bankructwa deweloperów, gwarantujące nabywcom mieszkań odzyskanie 100% zainwestowanych środków. Sporną kwestią nadal pozostaje zakładana wysokość składki, którą mieliby ponosić deweloperzy – maksymalnie 3% wpłat dokonanych przez nabywców na otwarte rachunki powiernicze i maksymalnie 0,6% wpłat dokonanych na rachunki zamknięte. Ostateczna wysokość składek ma być zmienna i ustalana w drodze decyzji administracyjnej. Określony w projekcie ustawy poziom maksymalny można jednak ocenić jako bardzo wysoki. Jeśli ostatecznie nowelizacja przepisów wejdzie w życie, należy spodziewać się prób przeniesienia dodatkowych kosztów w całości na nabywców mieszkań przez uwzględnienie ich przez deweloperów w cenie sprzedawanych mieszkań. Jak pokazują doświadczenia z wprowadzaniem czynników kosztowych o charakterze sektorowym (choćby konsekwencje wprowadzenia podatku bankowego w 2016 roku) będzie to kolejny, bardzo istotny czynnik wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Podsumowanie

W świetle ostatnich wydarzeń można oczywiście wyobrazić sobie również scenariusz alternatywny (w rzeczywistości wydaje się on coraz bardziej realny), w którym wskutek rozszerzającej się epidemii koronawirusa wzrost gospodarczy, również w Polsce ulegnie znacznie głębszemu spowolnieniu lub gospodarka wejdzie w recesję. W takiej sytuacji należałoby spodziewać się istotnego obniżenia poziomu konsumpcji i jednocześnie wyhamowania inwestycji, w tym również tych dokonywanych przez osoby prywatne na rynku



nieruchomości. Nawet jednak w przypadku zmaterializowania się tego, negatywnego scenariusza wydaje się, że konsekwencje na rynku mieszkaniowym zobaczylibyśmy głównie w postaci zamrożenia obrotu lub czasowej zmiany jego struktury, a nie dramatycznych spadków cen. Z analogiczną sytuacją mieliśmy już do czynienia po bankructwie banku Lehman Brothers we wrześniu 2008 roku.

O ile zatem, nawet w przypadku umiarkowanego spowolnienia gospodarczego – na rynku wtórnym będziemy być może świadkami spowolnienia tempa wzrostu cen lub nawet ich spadku, o tyle na rynku pierwotnym trudno się tego w spodziewać. Nawet w sytuacji spadku popytu na mieszkania trzeba oczekiwać raczej redukcji skali produkcji deweloperskiej niż znaczącej korekty cen.



JERZY PTASZYŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.